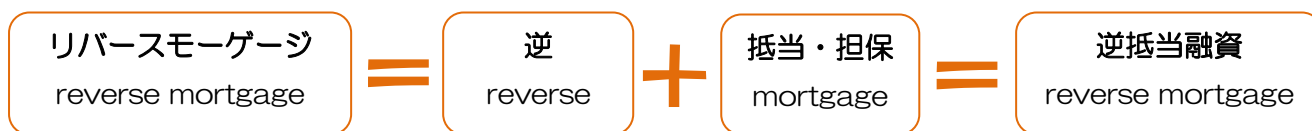


## 相談事例(3)

# リバースモーゲージを知っていますか

最近、テレビCMなどでリバースモーゲージという言葉を目にします。これは政府や金融機関が行っている、不動産(おもに土地)を担保に主として高齢者にお金を貸し出すしくみのことです。バブル期にも、さかんにリバースモーゲージによる融資が宣伝されました。どのようなしくみなのか、本当に安心できるものなのか、調べてみました。

2002年度に政府による「長期生活支援資金貸付制度」が創設され、福祉的性格の色濃いリバースモーゲージが脚光を浴びることになりました。リバースモーゲージは、一般に「逆抵当融資」と訳されます。



### ◆住宅ローンとはちがうの？

リバースモーゲージには、一般の住宅ローンと異なる点として下記のような特徴があります。

- (1) 主として既存の不動産を対象とすること
- (2) 担保となる不動産の価値評価を行った上で、融資可能額算定の後、総額を一度に渡すのではなく、定期的に少額を利用者に融資する方法を取ること
- (3) 用途目的は老後の生活費に充てられること
- (4) 契約終了時に一括して返済すること

ただし利用者の死亡時には、リバースモーゲージは抵当不動産の譲渡か、相続人による弁済によって、債務が一括返済されるということになります。

住宅ローンは時間の経過とともに債務残高が減っていくのに対し、リバースモーゲージの場合は融資が開始されてからの時間が長くなればなるほど債務が増加する結果となります。この点がまさに「逆」融資と言われる所以です。

## ◆リバースモーゲージのメリット・デメリット

### メリット

#### 定住による安心・安全

リバースモーゲージの利点は、何より高齢者が長年住みなれた家と地域を離れずに生活を送れることです。(a)老後資金は自前で、(b)無理に家の子に残す必要がないという意識が以前よりも広がりつつあります。

一般に現役時代より所得が減少する高齢期に、土地家屋という流動性の低い資産（しかも維持費はかかる）にしばられるのではなく、それを生前に現金化するリバースモーゲージは、社会的・経済的に容認される傾向にあると言えます。

### デメリット

リバースモーゲージを持続可能な制度として運営していく上で、指摘される3つのリスク

- ① **長生きリスク** 予測より長生きすると、利用者が存命中に担保割れを起こす危険があります。通常は、担保割れとなったところで融資が打ち切られるので、利用者がリスクを背負う形になります。
- ② **不動産価値変動リスク** 不動産価格が下落し、それまでの融資残高（元本＋金利）を下回る水準となれば担保割れとなります。
- ③ **金利変動リスク** 金利上昇は支払い利息の増加となり借入残高が増加します。その結果、担保割れが生じることとなります。高齢者の生活安定を考えた場合、固定金利を採用することが望ましいのですが、日本では（公共部門では金利水準そのものが優遇されているが）金利変動リスクは原則として利用者の負担となっています。

## ◆自分がどのような老後を送りたいかをよく考えて・・・

民間部門におけるリバースモーゲージは、首都圏や大都市圏という不動産の所在地指定や、自社製品（ハウスメーカーによる一戸建て住宅）の購入が条件といった制約があり、最初から購買層が限定された商品となっています。利用実績を尋ねてみましたが、いずれも大きな数字ではありません。より豊かな老後を、という金融機関のうたい文句に「新たな借金」を作るだけ、という意見もあります。自分がどのような老後を送りたいのか、3つのリスクとともによく考えることが大切でしょう。

## ◆リバースモーゲージには公共なもの民間のものがあります

### 【公共部門におけるリバースモーゲージ】

#### (1) 長期生活支援資金貸付制度

2002年厚生労働省が導入し、都道府県社会福祉協議会が実施した。その対象者が「住民税非課税」で、かつ対象物件は「評価額1,000万円以上の土地」に限定され、きわめて少数の高齢者を対象とした、福祉的性格の強いものとなっている。

#### (2) 「福祉資金貸付サービス」武蔵野市福祉公社

1981年、現在の介護保険制度下の在宅介護サービス等と組み合わせるような形で、財団法人武蔵野市福祉公社が導入した制度が始まりといわれている。利用を希望する高齢者が現在居住する不動産（土地、建物、マンション）に同公社が根抵当権を設定し、有料の福祉公社サービス利用料や、生活費（月額8万円以内）、医療費（月額70万円以内）、住宅改修費（1件100万円以内）、その他税金などを貸しつける。償還期限は借受人の死亡など貸付契約の終了時。推定相続人の中から連帯保証人1名を選任。

#### (3) 「マイホーム借上げ制度」一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）

高齢者世帯にとっては広すぎたり、管理維持がむずかしくなった既存の建物を、最長終身にわたり借り上げ、借家として他者に転貸することによって、賃貸料を保証するというしくみである。契約を締結すると、たとえ空室であっても賃料保証が受けられる反面、(a)賃料設定が市価相場より10%~15%安くなる、(b)さらに諸経費が賃料に対して毎月15%発生する（空室時の保証準備積立と機構運営費に充当）といったリスクを受け入れる必要がある。

### 【民間部門におけるリバースモーゲージの例】

#### (1) 銀行

三井住友  
信託銀行

対象者は満60歳以上83歳以下の独居者もしくは夫婦。東京、神奈川、千葉、埼玉、愛知、大阪、京都、兵庫都府県に担保となる土地付き一戸建てがある場合のみ利用可。遺言信託作成要。担保評価額原則8,000万円以上。保証人不要。借入限度額は担保物件評価額の50%。担保物件への根抵当権設定は、借入限度額の120%以上。金利は短期プライムレート連動の変動金利+1.5%。事業性用途以外であれば使途は限定せず。担保不動産評価額の変動に応じ、融資可能額は3年ごとに見直し。契約者の死亡または担保不動産の売却の際は一括返済。

スター銀行

融資限度額について「土地の担保評価額の80%まで」という規定がある。マンションも融資対象。

#### (2) ハウスメーカー

積水ハウス

対象者は50歳以上（永住権があれば外国籍も可）。担保不動産所在地域は首都圏・中京圏・近畿圏であること。融資限度額は担保となる土地評価に応じて個別に決定。金利は変動金利型。融資期間は終身（期間を定める場合は最長35年）。金利は毎月返済し、元本部分は借入者の死亡時に一括返済。

その他

旭化成ホームズ（自宅を第三者に賃貸する「住みかえ型」）やトヨタホームなどもリバースモーゲージを扱っているが、いずれも自社製住宅を購入することが条件となっている。

### (3) その他民間企業

一部信託会社などによって、リバースモーゲージ信託が運営されている。土地だけでなく建物（賃貸用住宅を含む）も対象とし、前掲銀行などによるリバースモーゲージ融資の審査が通らなかった場合でも適用の可能性があるなど、融資条件が緩和されているケースが多い。しかし、貸付限度額や金利の査定が厳しくなることが予想される。特徴として、融資限度額算定基準となる担保不動産価値評価は、大半の場合土地評価額を基準としており、建物については概ね担保価値を認められていない。